Construire en coopérative pour des loyers abordables

Logement Les Communes rechignent encore à soutenir ce type de structures qui logent la classe moyenne à bon marché, sans subvention, mais grâce à des droits de superficie

L'essentiel

- **Mode d'emploi** En prenant des parts sociales, le locataire peut louer à bon marché
- **Réticences** Les Communes craignent d'attirer des «mauvais» contribuables peu fortunés
- **Différence** Les coopératives d'habitants, elles, sont vouées à l'achat d'un logement

Isabelle Biolley

Lorsqu'on évoque une coopérative d'habitation, l'image qui vient souvent à l'esprit est celle de logements subventionnés liés à des milieux ouvriers ou écolos. La réalité est la plupart du temps tout autre, à l'image du quartier de Maillefer à Lausanne, le premier écoquartier de la capitale. La Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL), bientôt centenaire, y loue des quatre-pièces de 100 m², neufs, à 1660 fr. par mois, charges comprises, sans que cela soit un logement subventionné. Un rêve pour beaucoup de Vaudois au vu de la pénurie d'appartements qui dure depuis 2001. «La classe moyenne, dont le revenu imposable se situe entre 49 000 et 105 000 francs, n'arrive plus à se loger», soulignait Jacques Biermann, chef du Service du logement, lors du 1er Forum vaudois du logement, le 27 juin dernier.

La recette pour arriver à de tels loyers, 20% inférieurs au marché? Le système coopératif, né il y a un siècle quand les ouvriers peinaient à trouver des logements salubres et bon marché. La SCHL, créée en 1920, en est un exemple. Elle gère aujourd'hui 2033 logements dans l'agglomération lausannoise et commence à s'étendre à l'extérieur, comme à Cheseaux-sur-Lausanne, où elle construit en ce moment 51 appartements. «La coopérative cherche à produire des logements dont les loyers abordables lui permettent d'exister et de croître, affirme Claude Waelti, son président. Nous visons un rendement brut inférieur aux caisses de pension et la rétribution des fonds investis se situe entre 1% et 2%.» Rien à voir avec le marché immobilier traditionnel.

En Suisse les coopératives représentent 8% du marché immobilier, 5% dans le canton, mais 20% dans celui de Zurich. «Nous avons pris quinze ans de retard sur Berne, Bâle-Ville et Zurich, affirme Claude Magnin, secrétaire général de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP), qui chapeaute 160 coopératives (22 320 logements). Les Communes ont préféré miser sur les propriétés par étage (PPE), croyant attirer de bons contribuables. C'est un faux calcul, puisque ces gens se sont endettés et paient peu d'impôts. La coopérative, c'est vraiment la solution pour offrir des logements abordables à la classe moyenne.»

Des coopératives qui s'inscrivent tout à fait dans la stratégie de la ministre du Logement, Béatrice Métraux, pour résoudre la pénurie. Elle souhaite faire bénéficier les logements à loyers abordables (LLA) des avantages octroyés aux logements d'utilité publique (LUP, subventionnés, protégés ou pour étudiants), comme un bonus de 10% de surface de plancher.

Aujourd'hui, le manque de terrains est un frein important aux coopératives. Les Communes qui ont une politique volontariste du logement, comme Lausanne, leur octroient des droits de superficie, gratuitement ou contre une rémunération modeste. Mais rares sont celles qui en disposent. «Les Communes ne savent souvent pas comment fonctionne un droit de superficie, regrette Salvatore Guarna, syndic de Tolochenaz. C'est dommage, car les coopératives leur permettraient de construire pour leurs jeunes à des prix avantageux.»

Cheseaux-sur-Lausanne
Pour la construction de ces 51 appartements, la Société coopérative d'habitation Lausanne a obtenu un droit de superficie gratuit de la Commune.
VANESSA CARDOSO

La crainte de la facture sociale

Mais les réticences des Communes s'expliquent souvent par la confusion entre logement social et coopératif. La crainte de voir arriver des personnes aux revenus modestes qui viendraient gonfler la facture sociale est grande. «Nous avons abordé des Communes à la recherche d'un terrain, mais plusieurs d'entre elles nous ont répondu qu'elles ne voulaient pas de pauvres!» déplore François Grand, administrateur de la Société coopérative immobilière de Montreux. A Pully, la SCHL a essuyé le refus de la Municipalité, qui annonçait pourtant des logements abordables sur la belle parcelle des Boverattes.

«La responsabilité de chaque Municipalité et de chaque Conseil communal est d'assurer la pérennité financière de la Commune, affirme Claudine Wyssa, présidente de l'Union des communes vaudoises. Je plaide pour une mixité en matière de capacité financière des contribuables. Mais les Communes doivent évaluer les coûts que représentent leurs contribuables. Sans être à l'aide sociale, ils peuvent profiter d'aide communale au travers d'une garderie dont les tarifs sont proportionnels au revenu, ou d'une école de musique.»

> «On n'aime pas confier du terrain à des sociétés à but non lucratif aux dépens d'une bourgeoisie locale»
>
>
> **Claude Waelti,** président de la Société coopérative d'habitation Lausanne

Claude Waelti avance encore une autre explication à ces réticences: «Le marché immobilier est bien occupé par des entrepreneurs. On n'aime pas confier du terrain à des sociétés à but non lucratif, comme les coopératives, aux dépens d'une bourgeoisie locale et d'une plus-value pour un entrepreneur.»

Comment fonctionne une coopérative? Pour devenir l'un des 6000 coopérateurs de la SCHL par exemple, il faut verser 1000 fr., pour trois parts sociales à 300 fr. et 100 fr. de frais. Au moment de la réalisation d'un immeuble où il souhaite loger, le coopérateur devra augmenter sa participation par de nouvelles parts sociales: trois par pièce. Pour un quatre-pièces, il devra donc acheter douze parts qui s'ajouteront aux trois du départ, ce qui représente une participation totale de 4500 fr. «Cela équivaut à ce que les gens déposent en garantie de loyer, relève Claude Waelti. Cette somme sera rémunérée par un intérêt de 3% par an et elle est rétrocédée si le coopérateur quitte la coopérative.»

Toutes ces parts sociales constitueront les fonds propres du projet: les coopératives ne doivent en réunir que 5%. «C'est le minimum, mais 10% c'est mieux pour convaincre une banque de soutenir le projet», souligne Claude Magnin. Des entreprises de construction, liées au projet, prennent souvent aussi des parts sociales. Mais le montage financier avant le prêt bancaire est surtout rendu possible par les différents soutiens publics, comme des prêts à taux préférentiels et des cautionnements attribués au travers de l'ARMOUP.

L'alternative de la coopérative d'habitants

- Les coopératives d'habitants sont souvent regardées de haut par les responsables de coopératives d'habitation, qui y voient surtout le rêve de bobos. Ce type de coopérant partage un idéal de vie communautaire. La Coopérative de l'habitat associatif (Codha), qui s'est spécialisée dans les écoquartiers, très présente à Genève, a passé la Versoix. Elle projette à Nyon, au Stand, un écoquartier avec pas moins de 120 logements. «Nous avons déjà une cinquantaine d'adhérents sur ce projet, affirme Guillaume Käser, architecte et vice-président de la Codha, mais nous allons ouvrir les inscriptions pour les parts sociales début 2015.» Pour constituer les fonds propres, chaque coopérateur devra ainsi verser environ 6000 fr. par pièce en plus de sa cotisation annuelle. C'est beaucoup plus que dans une coopérative traditionnelle.

Lausanne a prévu de faire une place aux coopératives d'habitants dans Métamorphose, mais aussi à Pra Roman, à Vers-chez-les-Blanc. Dans ce dernier projet, «les deux tiers des appartements sont attribués. Nous démarrons le projet et ouvrirons le reste des logements aux personnes sur liste d'attente», déclare Guillaume Käser. «Ce sont des gens très engagés dans leur projet, et, pour un quartier, il est important d'avoir une partie des habitants qui soient très impliqués, explique Grégoire Junod, municipal lausannois du Logement. Mais, pour que ces coopératives fonctionnent bien et ne soient pas des PPE déguisées, il faut qu'elles comptent au moins 25 à 30 membres.»

Autres pistes

Lors du 1er Forum vaudois du logement, organisé à l'initiative du Canton à Tolochenaz le 27 juin dernier, plusieurs pistes ont été évoquées pour mettre sur le marché des loyers abordables pour la classe moyenne.

Plus simple Pour construire moins cher, construisons plus simple. Faut-il toujours deux salles de bains? Peut-on supprimer un couloir en distribuant les pièces autrement? Un courant architectural qui émerge dans la perspective du développement durable, mais qui doit encore faire son chemin dans la population.

Terrains disponibles Inciter les grandes régies fédérales à mieux utiliser leurs terrains. Un intervenant proposait même d'enterrer les voies de chemins de fer entre Lausanne et Renens pour construire des logements en surface.

Terrains légalisés Renforcer le rôle de la Société vaudoise pour la construction de logements à loyers modérés. Cet organisme public achète des terrains, fait toutes les démarches pour les rendre constructibles et les met à disposition des Communes, des coopératives, des caisses de pension et de l'ARMOUP.

Kit d'options Les Communes ont un rôle central à jouer pour favoriser la construction de logements, mais elles ne savent souvent pas comment agir. L'Office fédéral du logement vient de publier une brochure qui doit les aider à utiliser les bons outils. L'objectif est d'arriver à des solutions négociées avec les investisseurs dans un rapport gagnant-gagnant.

Participation Une autre brochure, éditée par le Service des communes et du logement, incite les Communes à s'engager dans une démarche participative avec la population, pour éviter le blocage des projets urbanistiques.